

# Landgericht Lüneburg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 15, 21, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Die Fällung eines großen, die Anlage prägenden Baumes, ist keine Instandsetzung oder Instandhaltung, sondern eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung.**
- 2. Damit korrespondiert auch die Tatsache, dass eine Fällgenehmigung nur von der Wohnungseigentümergeinschaft beantragt werden kann.**

LG Lüneburg, Urteil vom 30.04.2013; Az.: 5 S 111/12

Die 5. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht, die Richterin am Landgericht und die Richterin am Landgericht auf die mündliche Verhandlung vom 09.04.2013 für Recht erkannt:

Auf die Berufung wird das Urteil des Amtsgerichts Achim vom 08.11.2012 zu 10 C 198/12 zu Ziffer 3. (Unwirksamkeitserklärung der Beschlussfassung zu TOP 6 der Versammlung vom 21.02.2012) abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese hatte zu dem allein in der Berufungsinstanz noch streitigen Tagesordnungspunkt 6 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 21.02.2012 beschlossen, eine Firma mit der Fällung einer Eiche zu beauftragen und dies aus den Rücklagen zu finanzieren. Die Kläger halten diesen Beschluss für unwirksam wegen Verstoßes gegen die Teilungserklärung, die bestimmt, dass Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen dem Berechtigten auf seine Kosten obliegen. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Mit der Berufung rügen die Berufungsführer, dass in § 2 der Teilungserklärung von Bepflanzung keine Rede sei. Insoweit sei daher die Eigentümergeinschaft zuständig und der angefochtene Beschluss nicht zu beanstanden.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Berufung ist begründet. § 3 Abs. 2 der Teilungserklärung ist auszulegen. Hierbei ist zunächst der Wortlaut zu beachten. In dem entsprechenden Passus der Teilungserklärung ist von Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen die Rede. Hierunter sind nach dem Wortlaut zweifellos die normalen Pflegemaßnahmen zu verstehen wie Rasen mähen, Hecke schneiden, sicherlich auch das Pflanzen von Sträuchern oder die Entfernung von Sträuchern oder kleineren Gehölzen. Die Fällung eines großen, die Anlage prägenden Baumes, ist schon vom Wortlaut her schwerlich unter Instandsetzung oder Instandhaltung zu fassen. Eine solche Maßnahme sprengt den üblichen Rahmen. Von der Bedeutung vergleichbar ist eine solche Maßnahme eher einer baulichen Maßnahme wie der Errichtung oder dem Abbau eines Schuppens. Wegen der Bedeutung von großen Bäumen für das Gesamtbild einer Wohnungseigentumsanlage ist es auch sinnvoll, wenn das Fällen großer Bäume von den Wohnungseigentümern in Ausübung gemeinschaftlicher Verwaltung beschlossen werden muss. Damit korrespondiert auch die Tatsache, dass eine Fällgenehmigung nur von der Wohnungseigentümergeinschaft beantragt werden kann.

Diesem Ergebnis steht auch nicht entgegen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ausweislich des Protokolls zur Eigentümerversammlung vom 05.07.2004 eine andere Auslegung der Teilungserklärung angenommen hat. Diese Feststellung ist weder für die Wohnungseigentümergeinschaft noch für das Gericht bindend.

Auf die Berufung war daher das angefochtene Urteil wie geschehen abzuändern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO, da die Kläger letztlich ganz überwiegend unterlegen sind. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.